
PROGETTI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO
ATTI E RELAZIONI DI COMPETENZA DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA

REGIONE-EMILIA-ROMAGNA

ASSEMBLEA LEGISLATIVA

III COMMISSIONE PERMANENTE
"TERRITORIO, AMBIENTE, MOBILITÀ"

2009 - Progetto di legge d'iniziativa della Giunta recante: "Misure urgenti per promuovere la rigenerazione urbana dei centri storici, favorire gli interventi di qualificazione edilizia che beneficiano delle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 e recepire le norme di semplificazione in materia di governo del territorio di cui al decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76". (Delibera di Giunta n. 1612 del 16 11 20)

Publicato sul Supplemento speciale del Bollettino Ufficiale n. 23 del 17/11/2020

(Relatore consigliere Andrea Costa - Relatore di minoranza consigliere Massimiliano Pompignoli)

Testo n. 2/2020 licenziato nella seduta del 16 dicembre 2020 con il titolo:

MISURE URGENTI PER PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE URBANA DEI CENTRI STORICI, FAVORIRE GLI INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE EDILIZIA CHE BENEFICIANO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI DI CUI ALL'ARTICOLO 119 DEL DECRETO-LEGGE 19 MAGGIO 2020, N. 34 E RECEPIRE LE NORME DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CUI AL DECRETO-LEGGE 16 LUGLIO 2020, N. 76

INDICE

Art. 1 Oggetto e finalità

Capo I MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 30 LUGLIO 2013, N. 15

- Art. 2 Modifiche all'articolo 3 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15
- Art. 3 Modifiche all'articolo 4 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 4 Modifiche all'articolo 4 bis della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 5 Sostituzione dell'articolo 7 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 6 Introduzione dell'articolo 10 bis nella legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 7 Introduzione dell'articolo 10 ter nella legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 8 Modifiche all'articolo 11 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 9 Modifiche all'articolo 13 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 10 Modifiche all'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 11 Modifiche all'articolo 16 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 12 Sostituzione dell'articolo 18 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 13 Modifiche all'articolo 19 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 14 Introduzione dell'articolo 19 bis nella legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 15 Modifiche all'articolo 20 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 16 Sostituzione dell'articolo 22 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 17 Modifiche all'articolo 23 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 18 Modifiche all'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 19 Modifiche all'articolo 30 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 20 Modifiche all'articolo 32 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 21 Modifiche all'allegato alla legge regionale n. 15 del 2013

Capo II MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 21 OTTOBRE 2004, N. 23

- Art. 22 Modifiche all'articolo 16 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23
- Art. 23 Modifiche all'articolo 16 bis della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 24 Modifiche all'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 25 Modifiche all'articolo 17 bis della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 26 Modifiche all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 27 Modifiche all'articolo 21 della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 28 Introduzione dell'articolo 22 bis nella legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 29 Sostituzione dell'articolo 23 della legge regionale n. 23 del 2004

Capo III MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 21 SETTEMBRE 2017, N. 24

- Art. 30 Modifiche all'articolo 8 della legge regionale n. 24 del 2017

Capo IV NORME FINALI E TRANSITORIE

- Art. 31 Proroga dei titoli edilizi e delle convenzioni urbanistiche
- Art. 32 Misure per accelerare la conclusione dell'istruttoria dei condoni edilizi pendenti
- Art. 33 Misure per promuovere la riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere e la rigenerazione urbana degli ambiti a vocazione turistica

Art. 1

Oggetto e finalità

1. La presente legge, in coerenza con le disposizioni contenute nel Titolo V della Costituzione e in attuazione dei principi fondamentali in materia di governo del territorio desumibili, in particolare, dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), persegue la finalità di semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio e lo sviluppo dei processi di rigenerazione urbana, valorizzando e qualificando i centri storici della regione e tutelando gli edifici di valore storico artistico, culturale e testimoniale.

Capo I

MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 30 LUGLIO 2013, N. 15

Art. 2

Modifiche all'articolo 3 della legge regionale 30 luglio 2013, n.15

1. Al comma 1 bis dell'articolo 3 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), è aggiunto in fine il seguente periodo: "I Comuni possono avvalersi di analoghe piattaforme telematiche già operative, aventi caratteristiche tecniche equivalenti a quella regionale."

2. Dopo il comma 1 bis dell'articolo 3 della legge regionale n. 15 del 2013, è aggiunto il seguente:

"1 ter. Il sistema di cui al comma 1 consente di procedere automaticamente:

- a) alla verifica di completezza delle pratiche edilizie presentate;
- b) al rilascio della ricevuta dell'avvenuta presentazione delle istanze edilizie di cui all'articolo 4, comma 4 bis;
- c) alla indizione della conferenza di servizi semplificata in ogni caso in cui occorra acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire o per l'inizio dell'attività edilizia subordinata a SCIA o a CILA;
- d) alla trasmissione della SCIA unica di cui all'articolo 14, comma 2 bis, alle amministrazioni interessate, affinché possano svolgere i controlli delle altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche necessarie per l'inizio dei lavori;

e) alla certificazione in tutti i casi dell'avvenuta formazione del permesso di costruire per silenzio assenso e della decorrenza del termine perentorio per il controllo delle CILA e delle SCIA presentate.”.

Art. 3

Modifiche all'articolo 4 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Al comma 4 dell'articolo 4 della legge regionale n. 15 del 2013 dopo le parole “permesso di costruire” sono inserite le seguenti: “o di presentazione della CILA o della SCIA”.
2. Il comma 5 dell'articolo 4 della legge regionale n. 15 del 2013 è sostituito dal seguente:

“5. In ogni caso in cui occorra acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire o per l'inizio dell'attività edilizia subordinata a SCIA o a CILA, lo Sportello unico indice, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi, una conferenza di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater e 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi). Entro i termini di svolgimento della conferenza di servizi lo Sportello unico acquisisce altresì le delibere degli organi collegiali, nonché ogni altro atto di competenza dell'amministrazione comunale richiesti per la realizzazione dell'intervento. Lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati, anche prima della presentazione della SCIA e della CILA e della domanda per il rilascio del permesso di costruire, secondo quanto previsto dall'articolo 4 bis.”.

Art. 4

Modifiche all'articolo 4 bis della legge regionale n. 15 del 2013

1. Nel comma 1 dell'articolo 4 bis della legge regionale n. 15 del 2013 le parole “la convocazione di una”, sono sostituite dalle seguenti: “l'indizione di una”.
2. Il comma 4 dell'articolo 4 bis della legge regionale n. 15 del 2013 è sostituito dal seguente:

“4. La conferenza di servizi è indetta dallo sportello unico entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi dalla presentazione dell'istanza e si svolge in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater e 14 quinquies della legge n. 241 del 1990. Nell'ambito della conferenza di servizi, lo Sportello unico accerta altresì la conformità dell'intervento proposto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, e, a tale scopo, invita a partecipare alla conferenza di servizi anche le amministrazioni competenti, secondo la normativa di settore, ad effettuare il controllo della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per lo svolgimento dell'intervento edilizio. Nel corso dello svolgimento della conferenza di servizi lo Sportello unico acquisisce altresì le delibere degli organi collegiali, nonché ogni altro atto di competenza dell'amministrazione comunale richiesti per la realizzazione dell'intervento.”.

Art. 5

Sostituzione dell'articolo 7 della legge regionale n. 15 del 2013

1. L'articolo 7 della legge regionale n. 15 del 2013 è sostituito dal seguente:

“Art. 7

Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione

1. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kilowatt (kW);
- c) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, intesi come ogni trasformazione degli spazi, delle superfici e degli usi dei locali delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici, ivi compreso l'inserimento di elementi tecnici e tecnologici, necessari per favorire l'autonomia e la vita indipendente di persone con disabilità certificata, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla parte seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 e qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non comportino deroghe alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 Agosto 1967, n. 765);
- d) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato nonché i carotaggi e le opere temporanee per le analisi geologiche e geotecniche richieste per l'edificazione nel territorio urbanizzato;
- e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

g) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;

h) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

i) le opere esterne per l'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive;

l) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria e con esclusione delle piscine, che sono soggette a SCIA;

m) le modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;

n) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale;

o) le installazioni dei depositi di gas di petrolio liquefatto di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi, di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 22 febbraio 2006, n. 128 (Riordino della disciplina relativa all'installazione e all'esercizio degli impianti di riempimento, travaso e deposito di GPL, nonché all'esercizio dell'attività di distribuzione e vendita di GPL in recipienti, a norma dell'articolo 1, comma 52, della legge 23 agosto 2004, n. 239);

p) i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale.

2. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1, lettera g), è preceduta dalla comunicazione allo Sportello unico delle date di avvio lavori e di rimozione del manufatto, con l'eccezione delle opere insistenti su suolo pubblico comunale il cui periodo di permanenza è regolato dalla concessione temporanea di suolo pubblico.

3. La realizzazione delle opere di cui al comma 1, lettera n), è preceduta dalla presentazione della comunicazione disciplinata dall'articolo 7 bis del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso

dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).

4. Il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1, lettera p), è comunicato alla struttura comunale competente in materia urbanistica, ai fini dell'applicazione del vincolo di cui all'articolo A-21, comma 3, lettera a), dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000.

5. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono eseguiti previa CILA:

a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non modifichino i prospetti;

b) le opere di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;

c) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa;

d) le modifiche della destinazione d'uso senza opere, tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, che non comportino aumento del carico urbanistico;

e) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato, qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;

f) le recinzioni e muri di cinta e le cancellate;

g) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;

h) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione;

i) i significativi movimenti di terra di cui alla lettera m) dell'Allegato;

l) le serre stabilmente infisse al suolo, tra cui quelle in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

m) ogni altro intervento edilizio non riconducibile agli elenchi di cui al comma 1 del presente articolo e agli articoli 10, 13 e 17.

6. Per gli interventi di cui al comma 5, la CILA, da presentare utilizzando la modulistica edilizia unificata, riporta i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori e la data di fine dei lavori che non può essere superiore ai tre anni dalla data del loro inizio. La comunicazione è accompagnata dai necessari elaborati progettuali a firma di un professionista abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, la corrispondenza dell'intervento con una delle fattispecie descritte al comma 5, il rispetto delle prescrizioni e delle normative di cui all'alinea del comma 1. Al momento della presentazione della CILA è comunque rilasciata in via telematica una ricevuta, che attesta l'avvenuta presentazione della pratica e della documentazione allegata e che indica, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 18 bis della legge n. 241 del 1990, il termine entro il quale l'amministrazione è abilitata ad assumere gli atti di cui al comma 8, primo periodo.

7. Fuori dai casi di cui al comma 10, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi successivi alla presentazione della CILA, lo Sportello unico controlla la completezza della documentazione e, in caso di esito negativo della verifica, comunica in via telematica all'interessato e al progettista l'inefficacia della CILA.

8. Entro il termine perentorio dei trenta giorni successivi, lo Sportello unico verifica, per un campione non inferiore al 10 per cento delle pratiche presentate, la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti urbanistici per l'esecuzione degli interventi e può assumere i provvedimenti di cui ai commi 7 e 8 dell'articolo 14. Il termine può essere sospeso una sola volta per chiedere chiarimenti e acquisire integrazioni alla documentazione presentata.

9. Qualora la realizzazione degli interventi soggetti a CILA è subordinata all'acquisizione anche di un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, l'interessato, unitamente alla CILA, presenta la necessaria documentazione. Lo Sportello unico, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi dal ricevimento, indice la conferenza di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater e 14 quinquies, della legge n. 241 del 1990, e l'inizio dei lavori è subordinato alla conclusione positiva della stessa conferenza di servizi.

10. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal decorso del termine perentorio di cui al comma 8, lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase, di provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi dello stesso, nonché di richiesta di conformazione del progetto inevasa; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

11. Ai sensi dell'articolo 2, comma 8 bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241, i provvedimenti di cui ai commi 8 e 9 del presente articolo, adottati dopo la scadenza dei termini, rispettivamente, per lo svolgimento del controllo della CILA e per la conclusione della conferenza di servizi semplificata, sono inefficaci. Trascorsi tali termini, possono

essere assunti i provvedimenti previsti dall'articolo 21 nonies della medesima legge n. 241 del 1990, ove ne ricorrano i presupposti e le condizioni.

12. Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, secondo quanto previsto dall'articolo 4 bis.

13. L'esecuzione delle opere di cui al comma 5 comporta l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, della comunicazione della fine dei lavori e della trasmissione allo Sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, e delle certificazioni degli impianti tecnologici, qualora l'intervento abbia interessato gli stessi. Per i medesimi interventi non è richiesta la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità di cui all'articolo 23. Nella comunicazione di fine dei lavori sono rappresentate, con le modalità di cui al comma 6, secondo periodo, le eventuali varianti al progetto originario apportate in corso d'opera.”.

Art. 6

Introduzione dell'articolo 10 bis nella legge regionale n. 15 del 2013

1. Dopo l'articolo 10 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente articolo:

“Art. 10 bis

Stato legittimo degli immobili

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell'articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.

2. L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.

3. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

4. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

5. Secondo quanto previsto dall'articolo 11, comma 6, della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la verifica dello stato legittimo è limitata ai parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione ammissibile.

6. Allo scopo di accelerare e semplificare la presentazione dei titoli abilitativi riguardanti gli interventi che beneficiano degli incentivi di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili e i relativi accertamenti dello Sportello unico, sono riferiti esclusivamente alle parti degli edifici interessate dai medesimi interventi.”.

Art. 7

Introduzione dell'articolo 10 ter nella legge regionale n. 15 del 2013

1. Dopo l'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente articolo:

“Art. 10 ter

Distanze tra fabbricati negli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione

1. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, sia esso qualificato come nuova costruzione, soggetta a permesso di costruire, o come ristrutturazione edilizia, soggetta a SCIA, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Per distanze legittimamente preesistenti si intendono le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare ai sensi dell'articolo 10 bis.

2. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti dal piano urbanistico per gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

3. Nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, individuati dalla pianificazione territoriale e urbanistica, gli interventi di demolizione e ricostruzione che presentano le caratteristiche di cui ai commi 1 e 2 possono essere realizzati direttamente previo rilascio o presentazione di titolo abilitativo edilizio qualora il PUG abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, ai sensi dell'articolo 26, comma 1, lettera b), e articolo 32, comma 8, della legge regionale n. 24 del 2017. In carenza di tali previsioni del PUG, i medesimi interventi sono consentiti esclusivamente nell'ambito degli accordi operativi, dei piani attuativi di iniziativa pubblica e degli altri piani attuativi, atti negoziali e procedimenti speciali, comunque denominati, che ne stabiliscano la disciplina urbanistica ed edilizia di dettaglio. Sono comunque fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica nonché quelle della pianificazione urbanistica vigente fino alla data di entrata in vigore del PUG, che consentano di realizzare interventi di demolizione e ricostruzione direttamente con il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo edilizio.”.

Art. 8

Modifiche all'articolo 11 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 11 della legge regionale n. 15 del 2013 è aggiunto il seguente:

“2 bis. Ai sensi dell'articolo 10, comma 2, del decreto legge n. 76 del 16 luglio 2020 (Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale), convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020 n. 120, nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1 bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nel territorio urbanizzato come definito, in base alla normativa regionale, nei piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.”.

Art. 9

Modifiche all'articolo 13 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Al comma 1 dell'articolo 13 della legge regionale n. 15 del 2013 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) la lettera a) è sostituita dalla seguente:

“a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o modifiche ai prospetti;”;

b) la lettera c) è sostituita dalla seguente:

“c) gli interventi di restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo qualora riguardino le parti strutturali dell’edificio;”.

2. Dopo il comma 1 dell’articolo 13 della legge regionale n. 15 del 2013 sono inseriti i seguenti:

“1 bis. Ai sensi dell’articolo 22, comma 4, del d.p.r. n. 380 del 2001, sono inoltre soggetti a SCIA gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa pesante, di cui all’articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. n. 380 del 2001.

2 bis. Al comma 4 dell’articolo 13 della legge regionale n. 15 del 2013 il secondo e terzo periodo sono soppressi.”.

Art. 10

Modifiche all’articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Nel comma 1 dell’articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013, dopo le parole “dall’articolo 12,” sono inserite le seguenti: “attraverso l’utilizzo della modulistica edilizia unificata”.

2. Dopo il comma 3 dell’articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente:

“3 bis. Al momento della presentazione della SCIA è comunque rilasciata in via telematica una ricevuta che attesta l’avvenuta presentazione della pratica e della documentazione allegata e che indica, ai sensi di quanto disposto dall’articolo 18 bis della legge n. 241 del 1990, il termine entro il quale l’amministrazione è abilitata ad assumere gli atti di cui ai successivi commi 7 e 8.”.

3. Nel comma 5 dell’articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013 le parole “Entro i trenta giorni” sono sostituite dalle seguenti: “Entro il termine perentorio di trenta giorni”.

4. Il comma 6 bis dell’articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013 è sostituito dal seguente:

“6 bis. Se la realizzazione degli interventi soggetti a SCIA è subordinata all’acquisizione anche di un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, l’interessato, unitamente alla SCIA, presenta la necessaria documentazione. Lo Sportello unico, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi dal ricevimento, indice la conferenza di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater e 14 quinquies, della legge n. 241 del 1990, e l’inizio dei lavori è subordinato alla conclusione positiva della stessa conferenza di servizi.”.

5. Dopo il comma 8 dell’articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013 sono aggiunti i seguenti commi:

“8 bis. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal decorso del termine perentorio, di cui al comma 5, lo Sportello unico per l’edilizia rilascia anche in via telematica, entro

quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase, di provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi dello stesso, nonché di richiesta di conformazione del progetto inevasa; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

8 ter. Ai sensi dell'articolo 2, comma 8 bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241, i provvedimenti di cui ai commi 7 e 8 adottati dopo la scadenza del termine, di cui al comma 5, ovvero dopo la scadenza dei termini per la conclusione della conferenza di servizi semplificata, di cui al comma 6 bis, sono inefficaci. Trascorsi tali termini, possono essere assunti i provvedimenti previsti dall'articolo 21 nonies della medesima legge n. 241 del 1990, ove ne ricorrano i presupposti e le condizioni.”.

6. Il comma 12 dell'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013 è soppresso.

Art. 11

Modifiche all'articolo 16 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 16 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente:

“2 bis. Fermo restando quanto previsto dal comma 2, nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche lo Sportello unico può accordare una proroga del termine di inizio e di quello di ultimazione dei lavori, su istanza del privato presentata prima della scadenza dei medesimi termini, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare della segnalazione oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga del termine di inizio lavori è accordata previa deliberazione del Consiglio comunale; quella del termine di ultimazione dei lavori previa deliberazione della Giunta comunale. La proroga è sempre accordata e non richiede la deliberazione degli organi comunali, nel caso di ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del titolare della segnalazione.”.

2. Il comma 3 dell'articolo 16 della legge regionale n. 15 del 2013 è sostituito dal seguente:

“3. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della SCIA, corredata dai documenti previsti dalla modulistica edilizia unificata nonché dall'attestazione di cui all'articolo 14, comma 8 bis, ove acquisita.”.

Art. 12

Sostituzione dell'articolo 18 della legge regionale n. 15 del 2013

1. L'articolo 18 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 è sostituito dal seguente:

“Art. 18

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico utilizzando la modulistica edilizia unificata corredata dalla documentazione ivi prevista, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:

a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 17;

b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'articolo 21, ove acquisita.

2. Nella domanda per il rilascio del permesso di costruire è elencata la documentazione progettuale che il richiedente si riserva di presentare prima dell'inizio lavori o alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, lettera c).

3. Al momento della presentazione della domanda è comunque rilasciata in via telematica una ricevuta, che attesta l'avvenuta presentazione della pratica e della documentazione allegata e che indica, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 18 bis della legge n. 241 del 1990, il termine entro il quale l'amministrazione è tenuta a rispondere e il suo silenzio equivale ad accoglimento della domanda.

4. L'incompletezza della documentazione essenziale di cui al comma 1, determina l'improcedibilità della domanda, che viene comunicata all'interessato entro dieci giorni lavorativi dalla presentazione della domanda stessa.

5. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione di cui all'articolo 6, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

6. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'articolo 6, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per concordare, in un apposito verbale, i tempi e le modalità di modifica del progetto.

7. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

8. Se per il rilascio del permesso è necessario acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, il responsabile del procedimento indice, entro il termine perentorio di cinque giorni

lavorativi dal ricevimento della domanda, una conferenza di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater e 14 quinquies, della legge n. 241 del 1990. La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.

9. Su istanza dell'interessato, la conferenza di servizi può essere convocata prima della domanda di rilascio del permesso. In tal caso trova applicazione quanto previsto dall'articolo 4 bis.

10. Se per il rilascio del permesso è necessaria la presentazione di SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, il responsabile del procedimento provvede all'immediata trasmissione della relativa documentazione alle amministrazioni interessate al fine di consentire il controllo della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per il rilascio del titolo, entro il termine di cui al comma 5.

11. Fuori dai casi in cui sia obbligatoria l'indizione della conferenza di servizi ai sensi del comma 8, il provvedimento finale di rilascio del permesso di costruire è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e comunicato all'interessato entro il termine perentorio di quindici giorni dalla proposta di cui al comma 5. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

12. Entro il medesimo termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione della proposta di provvedimento di cui al comma 5, lo sportello unico comunica ai richiedenti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, indicando, ove possibile, le modifiche al progetto necessarie ai fini di conformare l'intervento alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3. Entro il termine perentorio di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli interessati hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti, e le modifiche al progetto che consentano di conformare l'intervento secondo le indicazioni comunali. La comunicazione di cui al primo periodo sospende il termine di conclusione del procedimento, che ricomincia a decorrere dieci giorni dopo la presentazione delle osservazioni e delle eventuali modifiche progettuali o, in mancanza delle stesse, dalla scadenza del termine massimo per la loro presentazione. Qualora gli interessati abbiano presentato osservazioni e eventuali modifiche progettuali, il provvedimento di diniego deve indicare, oltre ai motivi che ostano all'accoglimento della domanda, precedentemente comunicati, le ragioni per le quali gli stessi non sono stati superati dalle osservazioni e dalle eventuali modifiche progettuali presentate. Il provvedimento di diniego deve altresì indicare, se ve ne sono, i motivi ostativi ulteriori che sono emersi in conseguenza delle osservazioni e delle eventuali modifiche progettuali presentate. In caso di annullamento in giudizio del provvedimento di diniego, trova applicazione quanto disposto dall'art. 10 bis, comma 1, quinto periodo, della legge n. 241 del 1990.

13. Il termine di cui al comma 5 è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi indicati dall'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 4, lettera c). Fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico il medesimo termine è raddoppiato

per i progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

14. Decorso inutilmente il termine per l'assunzione del provvedimento finale, di cui al comma 11, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, lo Sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

15. Ai sensi dell'articolo 2, comma 8 bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241, le determinazioni in merito all'istanza di permesso di costruire adottate dopo la scadenza del termine di cui al comma 11 ovvero dopo la scadenza dei termini per la conclusione della conferenza di servizi semplificata, di cui al comma 8, sono inefficaci. Trascorsi tali termini, possono essere assunti i provvedimenti previsti dall'articolo 21 nonies della medesima legge n. 241 del 1990, ove ne ricorrano i presupposti e le condizioni.

16. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il relativo atto di assenso è acquisito entro il termine di cui al comma 5. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Art. 13

Modifiche all'articolo 19 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Dopo il comma 3 dell'articolo 19 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente:

“3 bis. Fermo restando quanto previsto dal comma 3, nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, lo Sportello unico può accordare una proroga del termine di inizio e di quello di ultimazione dei lavori, su istanza del privato presentata prima della scadenza dei medesimi termini, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga del termine di inizio lavori è accordata previa deliberazione del Consiglio comunale; quella del termine di ultimazione dei lavori previa deliberazione della Giunta comunale. La proroga è sempre accordata e non richiede la deliberazione degli organi comunali, nel caso di ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del titolare del permesso.”.

Art. 14

Introduzione dell'articolo 19 bis nella legge regionale n. 15 del 2013

1. Dopo l'articolo 19 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 è inserito il seguente:

“Art. 19 bis

Permesso di costruire convenzionato

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione stabilite dalla pianificazione urbanistica vigente possano essere soddisfatte in conformità alla disciplina in materia di governo del territorio con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, quando lo strumento urbanistico generale stabilisca la disciplina di dettaglio degli interventi e ne valuti compiutamente gli effetti ambientali e territoriali.
2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, specifica gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, prescritti dal piano vigente ovvero oggetto di precedenti atti negoziali.
3. La convenzione stabilisce inoltre:
 - a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi;
 - b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi;
 - c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione.
4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano la quota di contributo di costruzione da versare e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. In tale ipotesi, il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, per un ammontare complessivo non superiore ai cinque anni.
5. Il Consiglio comunale, con apposita delibera, può stabilire criteri uniformi in merito alla definizione dei contenuti delle convenzioni attuative del presente articolo, conferendo la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione alla Giunta comunale o al responsabile dell'Ufficio di piano, in coerenza con le previsioni dello Statuto comunale.
6. Il procedimento di rilascio del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dall'articolo 18. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa.”.

Art. 15

Modifiche all'articolo 20 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Il comma 2 bis dell'articolo 20 della legge regionale n. 15 del 2013, è sostituito dal seguente:

“2 bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale, che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.”.

Art. 16

Sostituzione dell'articolo 22 della legge regionale n. 15 del 2013

1. L'articolo 22 della legge regionale n. 15 del 2013 è sostituito dal seguente:

“Art. 22

Varianti in corso d'opera

1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono soggette a SCIA, ad esclusione delle seguenti, che richiedono un nuovo titolo abilitativo:

- a) la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario;
- b) la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione;
- c) la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, alle prescrizioni contenute nel parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e possono essere attuate solo dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed

archeologico e dalle altre normative di settore e l'adeguamento del progetto della variante alle eventuali prescrizioni stabilite dai medesimi atti di assenso.

3. I lavori relativi alle varianti in corso d'opera che presentano i requisiti delle variazioni essenziali di cui all'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004, possono essere iniziati dalla data di presentazione della SCIA di cui al comma 1; nei restanti casi, la SCIA può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle opere edilizie, anche nell'ambito della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità.

4. La mancata presentazione della SCIA di cui al presente articolo o l'accertamento della relativa inefficacia comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge regionale n. 23 del 2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.

5. La SCIA per varianti in corso d'opera costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e può comportare il conguaglio del contributo di costruzione derivante dalle modifiche eseguite.”.

Art. 17

Modifiche all'articolo 23 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Nella lettera b) del comma 10 dell'articolo 23, della legge regionale n. 15 del 2013 le parole “di fine lavori” sono sostituite dalle seguenti “per le varianti in corso d'opera”.

Art. 18

Modifiche all'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Il comma 6 dell'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013 è sostituito dal seguente:
“6. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 10 bis.”.

2. Dopo il comma 6 dell'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente:

“6 bis. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.”.

Art. 19

Modifiche all'articolo 30 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Nella lettera f) del comma 3 dell'articolo 30 della legge regionale n. 15 del 2013, le parole “in deroga o con cambio di destinazione d'uso” sono sostituite dalle seguenti: “o in deroga”.

2. Il comma 4 dell'articolo 30 della legge regionale n. 15 del 2013 è soppresso.

Art. 20

Modifiche all'articolo 32 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 32 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente:

“1 bis. Al fine di agevolare gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, che promuovano, tra l'altro, processi di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, trova applicazione quanto disposto dall'articolo 8, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 24 del 2017.”.

Art. 21

Modifiche all'allegato alla legge regionale n. 15 del 2013

1. Nell'allegato (Definizione degli interventi edilizi) alla legge regionale n. 15 del 2013, la lettera b) è sostituita dalla seguente:

“b) "Interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;”.

2. Nell'allegato alla legge regionale n. 15 del 2013, la lettera f) è sostituita dalla seguente:

“f) "Interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti

tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che nei seguenti casi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria:

- a) con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, qualora il piano urbanistico non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.”.

3. Nell'allegato alla legge regionale n. 15 del 2013, la lettera g.5) è sostituita dalla seguente:

“g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;”.

Capo II

MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 21 OTTOBRE 2004, N. 23

Art. 22

Modifiche all'articolo 16 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

1. Al comma 1 dell'articolo 16 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326), le parole “Assieme alla sanzione pecuniaria il” sono sostituite dalle seguenti: “Per gli interventi per i quali è comminata la sanzione pecuniaria è corrisposto altresì il contributo di costruzione. Il”.

2. Dopo il comma 1 dell'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 2004, è aggiunto il seguente:

“1 bis. Le sanzioni previste dal comma 1 sono ridotte dei due terzi, e comunque in misura non inferiore a 333,00 euro, qualora le opere non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico, risultino conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione. L'esistenza dei presupposti per l'applicazione della sanzione ridotta è comprovata con atto sostitutivo di notorietà corredato da appositi schemi progettuali.”.

Art. 23

Modifiche all'articolo 16 bis della legge regionale n. 23 del 2004

1. Dopo il comma 4 dell'articolo 16 bis, è aggiunto il seguente:

“4 bis. Le sanzioni previste dal comma 1, primo periodo, e dal comma 4 sono ridotte dei due terzi e comunque in misura non inferiore a 333,00 euro, qualora le opere non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico, risultino conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione. L'esistenza dei presupposti per l'applicazione della sanzione ridotta è comprovata con atto sostitutivo di notorietà corredato da appositi schemi progettuali.”.

Art. 24

Modifiche all'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004 è inserito il seguente:

“2 bis. Il permesso e la SCIA in sanatoria possono prevedere la preventiva attuazione degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per la regolarizzazione dell'immobile, entro un congruo termine assegnato dallo Sportello unico.”.

Art. 25

Modifiche all'articolo 17 bis della legge regionale n. 23 del 2004

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 17 bis della legge regionale n. 23 del 2004 è inserito il seguente comma:

“1 bis. La SCIA in sanatoria può prevedere la preventiva attuazione degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per la regolarizzazione dell'immobile rispetto alla normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia, entro un congruo termine assegnato dallo Sportello unico.”.

Art. 26

Modifiche all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004

1. Nel comma 1 bis dell'articolo 19 bis, della legge regionale n. 23 del 2004, dopo le parole "Fuori dai casi di cui al comma 1," sono inserite le seguenti: "limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,".

2. Il comma 1 quater dell'articolo 19 bis, della legge regionale n. 23 del 2004 è sostituito dal seguente:

"1 quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:

a) nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013;

b) con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.".

Art. 27

Modifiche all'articolo 21 della legge regionale n. 23 del 2004

1. Prima del comma 1 dell'articolo 21 della legge regionale n. 23 del 2004 è inserito il seguente:

"01. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria, in tutti i casi in cui la stessa sia prevista dalla presente legge in luogo della demolizione delle opere abusive e del ripristino dello stato dei luoghi, comporta, ai soli fini edilizi, la piena regolarizzazione degli interventi sanzionati, producendo i medesimi effetti amministrativi che derivano dai titoli edilizi in sanatoria.".

Art. 28

Introduzione dell'articolo 22 bis nella legge regionale n. 23 del 2004

1. Dopo l'articolo 22 della legge regionale n. 23 del 2004 è inserito il seguente:

"Art. 22 bis

Accordo per l'esecuzione degli interventi di demolizione e ripristino

1. Il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono proporre all'amministrazione comunale la stipula di un accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990, per regolare i tempi e le modalità di attuazione degli interventi, anche parziali, di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, qualora gli immobili abusivi siano attualmente utilizzati come abitazioni o per l'esercizio di attività d'impresa, gli interventi da realizzare risultino rilevanti o presentino particolari difficoltà tecnico esecutive ovvero le opere realizzate abusivamente, oltre a violare la disciplina edilizia o urbanistica, risultino in contrasto con altre discipline incidenti sull'attività edilizia, quali la normativa per la tutela di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, ambientale o

culturale, le norme tecniche per le costruzioni, la disciplina sull'efficientamento energetico degli edifici, sull'accessibilità e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Nel caso di immobili abusivi attualmente utilizzati, l'accordo può prevedere che la demolizione del fabbricato abusivo sia attuata successivamente alla realizzazione dell'immobile nel quale trasferire le funzioni in essere.

2. Con l'accordo il soggetto interessato si impegna, a pena di decadenza, alla presentazione dei titoli abilitativi necessari e alla realizzazione degli interventi con le modalità e i tempi concordati, comunque non superiori a cinque anni, e a fornire idonee garanzie fideiussorie per un ammontare pari all'intero costo delle opere di demolizione o di ripristino dello stato dei luoghi. I titoli abilitativi possono prevedere la contestuale realizzazione degli interventi edilizi ammessi dal piano urbanistico comunale.

3. L'amministrazione comunale valuta l'accogliibilità della proposta di accordo in considerazione degli interessi pubblici coinvolti. Nel caso di immobili vincolati, la sottoscrizione dell'accordo è subordinata al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, da acquisire attraverso conferenza di servizi semplificata.

4. Scaduto il termine per la realizzazione dei lavori stabilito dall'accordo ai sensi del comma 2, il Comune provvede all'avvio delle procedure di demolizione coattiva delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi entro i successivi novanta giorni. Decorso tale termine, trova applicazione quanto previsto dall'articolo 41 del d.p.r. n. 380 del 2001.".

Art. 29

Sostituzione dell'articolo 23 della legge regionale n. 23 del 2004

1. L'articolo 23 della legge regionale n. 23 del 2004 è sostituito dal seguente:

"Art. 23

Demolizione di opere abusive

1. Qualora sia prevista la demolizione coattiva delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, in caso di mancato avvio delle procedure di demolizione entro il termine di centottanta giorni dall'accertamento dell'abuso, trova applicazione quanto previsto dall'articolo 41 del d.p.r. n. 380 del 2001.

2. I Comuni possono richiedere anticipazioni dei costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi al fondo regionale di rotazione costituito ai sensi dell'articolo 25.".

Capo III

MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 21 SETTEMBRE 2017, N. 24

Art. 30

Modifiche all'articolo 8 della legge regionale n. 24 del 2017

1. Nella lettera b) del comma 1 dell'articolo 8 della legge regionale n. 24 del 2017 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) le parole "ristrutturazione urbanistica ed edilizia" sono sostituite dalle seguenti: "ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia";

b) le parole "rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni" sono sostituite dalle seguenti: "rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali".

Capo IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 31

Proroga dei titoli edilizi e delle convenzioni urbanistiche

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei permessi di costruire rilasciati o comunque formati entro la data del 31 dicembre 2020 o già prorogati entro la medesima data, sono prorogati rispettivamente di uno e di tre anni.

2. La proroga dei termini di cui al comma 1 si applica anche alle CILA e alle SCIA presentate entro il 31 dicembre 2020.

3. La proroga di cui ai commi 1 e 2 non si applica nel caso di contrastanti previsioni urbanistiche entrate in vigore entro il 31 dicembre 2020.

4. Ferma restando la piena osservanza di quanto previsto dall'articolo 4 della legge regionale n. 24 del 2017, sono altresì prorogati di tre anni i termini:

a) di validità dei piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, comunque denominati, formati al 31 dicembre 2020;

b) di validità delle convenzioni urbanistiche in essere alla data del 15 settembre 2020 e di quelle stipulate entro il 31 dicembre 2020;

c) di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di cui alla lettera b).

5. La proroga stabilita dal comma 4 si applica anche ai piani attuativi e alle convenzioni urbanistiche che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3 bis, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.

Art. 32

Misure per accelerare la conclusione dell'istruttoria dei condoni edilizi pendenti

1. Con atto di coordinamento tecnico ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale n. 15 del 2013, sono definite modalità semplificate per la celere conclusione dell'istruttoria delle pratiche di condono edilizio giacenti presso le amministrazioni comunali, nel pieno rispetto della disciplina vigente. L'atto di coordinamento tecnico stabilisce altresì criteri uniformi per la regolarizzazione e integrazione della documentazione presentata, per la correzione dell'errata rappresentazione degli immobili oggetto della concessione in sanatoria, per il ricalcolo delle oblazioni dovute e per superare ogni altra carenza documentale che ostacoli la definizione dei medesimi procedimenti.

2. Fatta salva la diversa disciplina regionale prevista dall'articolo 27, comma 6, lettera b), della legge regionale n. 23 del 2004 per la definizione agevolata delle violazioni edilizie di cui al decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, l'attestazione dell'avvenuta formazione del silenzio assenso sulle istanze di sanatoria edilizia presentate ai sensi dei capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali) e dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) è rilasciata entro sei mesi dalla presentazione di apposita istanza della parte interessata, se non ricorre alcuno dei seguenti casi ostativi:

- a) la mancata presentazione, entro il termine stabilito dalla legge, della documentazione prescritta, ivi inclusa la carenza di rappresentazione fotografica dell'immobile che non renda possibile la valutazione dell'abuso rispetto alla preesistenza;
- b) l'accertamento di rilevanti omissioni o inesattezze riscontrate nella domanda di condono o della falsità della documentazione di cui alla lettera a);
- c) l'omesso pagamento degli oneri dovuti;
- d) il contrasto con vincoli che comportino l'inedificabilità assoluta degli immobili;
- e) la carenza del parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, per le opere eseguite su aree soggette a vincolo paesaggistico, anche apposto successivamente alla realizzazione delle opere da sanare.

3. L'atto di coordinamento di cui al comma 1 stabilisce i contenuti delle istanze di cui al comma 2, la data a partire dalla quale le stesse possono essere presentate e la modulistica relativa alle medesime istanze e alle attestazioni comunali.

Art. 33

Misure per promuovere la riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere e la rigenerazione urbana degli ambiti a vocazione turistica

1. Dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, della legge regionale n. 24 del 2017, i Comuni possono approvare, con la procedura semplificata disciplinata dalle lettere a), b), c) e d) del comma 2 e dai commi 3 e 4 dell'articolo 9 della legge regionale 23 aprile 2019, n. 3, una variante all'insieme degli strumenti di pianificazione vigenti che consenta di promuovere la qualificazione dell'offerta turistica regionale, con particolare riferimento alle strutture ricettive alberghiere e favorire gli interventi di rigenerazione degli ambiti urbani caratterizzati da una significativa vocazione turistica.

2. In particolare il Comune con la variante di cui al comma 1 può:

a) individuare gli ambiti del territorio urbanizzato specificatamente vocati agli insediamenti turistico-ricettivi, nei quali favorire l'accorpamento delle strutture ricettive alberghiere ovvero il trasferimento della capacità edificatoria e ricettiva delle strutture collocate in ambiti inidonei e di cui sia dimostrata la non convenienza economico-produttiva della gestione;

b) riconoscere incentivi urbanistici volumetrici e la riduzione fino all'azzeramento del contributo di costruzione dovuto per gli interventi di cui alla lettera a) nonché per gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica delle strutture ricettive alberghiere, di cui all'art. 7, comma 4, lettere a) e b), della legge regionale n. 24 del 2017;

c) definire i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale n. 28 del 1990, per le strutture ricettive alberghiere collocate in ambiti inidonei allo sviluppo delle attività ricettive o che presentano caratteristiche che le rendono inadatte a garantire gli standard quali-quantitativi richiesti, delle quali sia dimostrata la non convenienza economico-produttiva della gestione, individuando le destinazioni d'uso ammissibili;

d) consentire, in caso di qualificazione delle strutture ricettive alberghiere esistenti volta anche all'incremento della capacità ricettiva, il reperimento dei parcheggi pertinenziali anche in ambiti non contigui, qualora le strutture ricettive alberghiere siano collocate in ambiti del territorio urbanizzato caratterizzati da una elevata accessibilità sostenibile.

3. Nei casi di demolizione e ricostruzione di strutture ricettive alberghiere, è ammessa la realizzazione di piani interrati adibiti a parcheggi pertinenziali, senza che i relativi parametri, fino alla quota minima prescritta, siano conteggiati negli indici di edificabilità della nuova costruzione. I parcheggi interrati sono realizzati nella osservanza dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientali e delle norme tecniche e direttive previste nei piani di bacino per l'assetto idrogeologico e per la gestione del rischio alluvione. L'intervento non comporta il ricalcolo delle dotazioni territoriali e il Consiglio comunale può prevedere che la sua realizzazione non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione, limitatamente alla misura minima di parcheggi pertinenziali stabilita per le strutture ricettive alberghiere. Le previsioni del presente comma non necessitano di essere recepite negli strumenti urbanistici e prevalgono sulle disposizioni dei piani e regolamenti comunali.

4. Gli interventi di cui ai commi 2 e 3 sono attuati con intervento diretto. Il Comune può ricorrere al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, nel caso in cui occorra disciplinare specifici obblighi assunti dal privato interessato ai sensi dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 15 del 2013.

5. Gli interventi di cui ai commi 2 e 3 possono prevedere la regolarizzazione degli immobili ai sensi degli articoli 17 e 17 bis della legge regionale n. 23 del 2004 e la stipula, anche solo per talune parti delle strutture ricettive alberghiere o per loro pertinenze, degli accordi per l'esecuzione degli interventi di demolizione e ripristino di cui all'art. 22 bis della medesima legge regionale.

6. Dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, della legge regionale n. 24 del 2017 il Consiglio comunale, con apposita delibera di indirizzo, può altresì individuare aree pubbliche collocate all'interno del territorio urbanizzato da concedere in diritto di superficie per la realizzazione, attraverso la presentazione di permessi di costruire convenzionati, di parcheggi pertinenziali a servizio di strutture ricettive alberghiere già insediate. Con la medesima delibera consiliare sono definite le modalità di assegnazione delle aree individuate ed i contenuti della convenzione. La delibera consiliare può prevedere che la realizzazione di questi parcheggi pertinenziali non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione, limitatamente alla misura minima stabilita per le strutture ricettive alberghiere. Rimane ferma l'osservanza dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientali e la conformità degli interventi alle norme tecniche e alle direttive previste nei piani di bacino per l'assetto idrogeologico e per la gestione del rischio alluvione. Le previsioni del presente comma non necessitano di essere recepite negli strumenti urbanistici e prevalgono sulle disposizioni dei piani e regolamenti comunali.